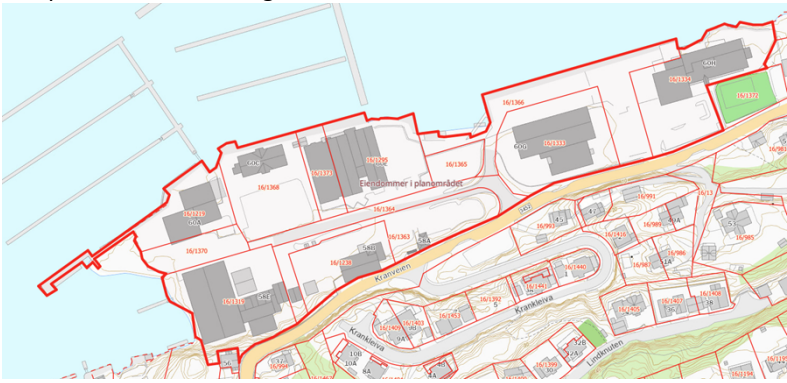
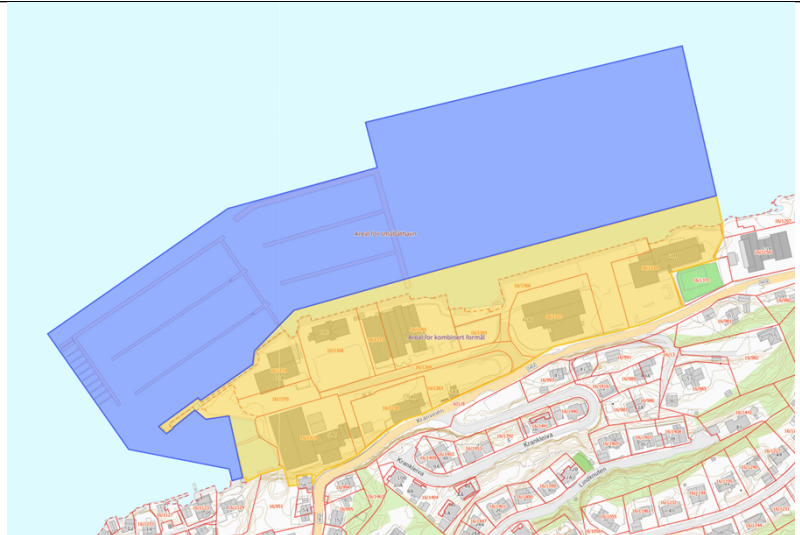


Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel 2025 – 2035

Kontaktinformasjon forslagsstiller	
Navn	IMS Group AS v/Roy Langseth Kranveien Eiendom AS v/Morten Eikeland
Adresse	IMS Group AS: Molandsveien 4, 4950 Akland Kranveien Eiendom AS: Kranveien 58 E, 4950 Risør
e-post	Kontaktperson Roy Langseth, rla@imgroup.no
Tlf	Kontaktperson Roy Langseth: +47 926 67 007
Evt. konsulent, m kontaktinfo.	Asplan Viak AS v/Sigrid Hellerdal Garthe, Kranveien 62, 4950 Risør. Sigrid.garthe@asplanviak.no , Tlf +47 938 15 929.

Generelle opplysninger om området	
Tema	
Gnr/bnr	Innspillet omhandler følgende eiendommer  Kranveien Eiendom AS: – 16/1219 – 16/1370 – 16/1368 – 16/1373 – 16/1295 – 16/1319 – 16/1364 – 16/1238 (Brødrene Ellefsens etf. AS er fester) – 16/1365 IMS Eiendom AS: – 16/1366 – 16/1333 – 16/1334
Adresse/Stedsnavn	Kranveien 58 A, B, E Kranveien 60 A, C, E Kranveien 60 G, H
Forslag til arealformål/bruk	• Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/næring • Bruk og vern av sjø og vassdrag: Havn/småbåthavn

Areal og omfang – forslagens størrelse i daa/mål og utnyttelse (antall bygg/enheter o.l.)



1 Kartet viser kommuneplaninnspillet areal for kombinert formål (gult) og småbåthavn (blått).

Areal for kombinert formål: ca 41 daa. Mulig bebyggelse 33 000 m², hvorav næring 8 000 m² og bolig 25 000 m² (jf. illustrasjonsprosjektet). Det anslås 250-300 boliger, men dette avhenger av tetthet, høyder og hvor mye areal som forbrukes til andre formål. Det er tenkt ulike typer næring som vil detaljeres nærmere i en reguleringsplan, f.eks kontor, verksted, forretning, bevertning, industri, lager.

Areal for småbåthavn og havn: Tilsammen 66 daa. Det anslås 250-300 flere båtplasser enn i dag. Avgrensningen tilsvarer kommuneplanens avgrensning av småbåthavn/havn, men det er tatt inn et noe større areal mot vest (strand) og nord (båtplasser).

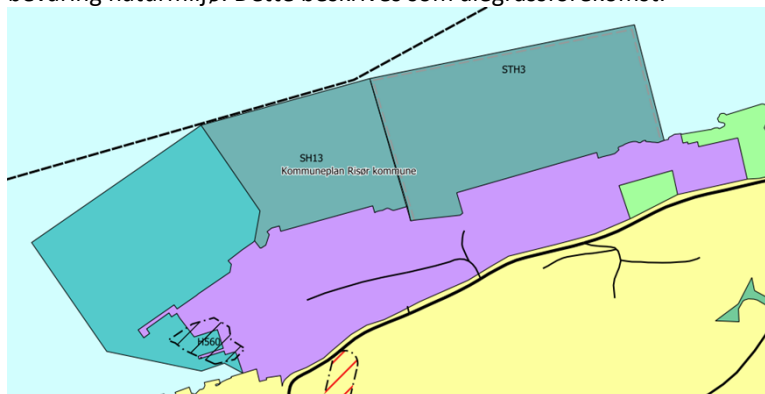
Det utarbeides et illustrasjonsprosjekt som viser forslag til utforming av nærings- og boligbebyggelse, uteområder og småbåthavn. Illustrasjonsprosjektet oversendes kommunen i løpet av september, og vi ber om at det inkluderes i konsekvensutredninger og de faglige vurderingene som Risør kommune skal gjøre.

Beskrivelse av beliggenhet og dagens bruk av området, formål i kommuneplan og eventuelt reguleringsplan

Innspillet beliggenhet er industriområdet på Krana, i nærheten av Risør sentrum. Kranveien er atkomstvei.

Kommuneplanens arealdel (2019)

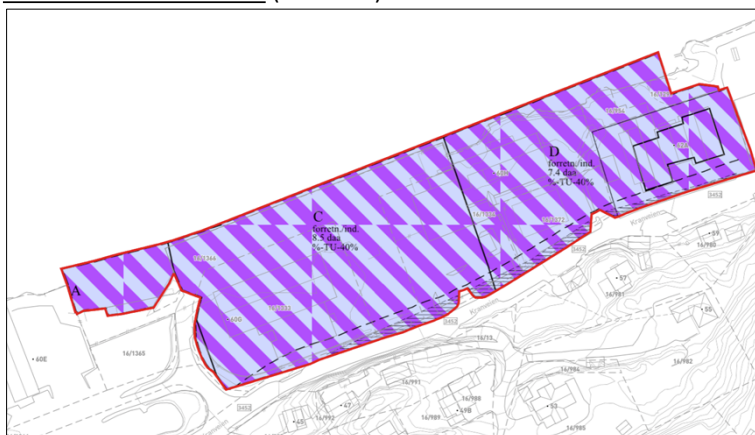
Planområdet er avsatt til næring, småbåthavn, framtidig småbåthavn (SH13), framtidig havn (STH3). Mot vest er det hensynssone H560, bevaring naturmiljø. Dette beskrives som ålegrassforekomst.



Reguleringsplan

Det er to reguleringsplaner i området

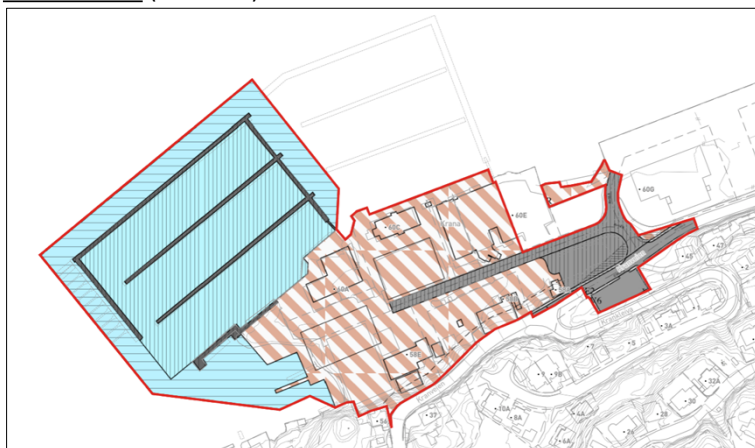
1. Krana industriområde (1990001). Ikrafttredelsesdato 1990-04-29



2 Utklipp fra reguleringsplanen til Krana industriområde (1990).

Arealene er regulert til forretning/industri.

2. Krana vest (2005002) Ikrafttredelsesdato 2005-03-01.



3 Utklipp fra reguleringsplanen til Krana vest (2005).

Arealene er regulert til

- Forretning/industri/lager
- Privat småbåthavn
- Privat vei

Hvordan er innspillet i tråd med kommunens arealstrategier?

Arealstrategier for Risør kommune 2023-2035

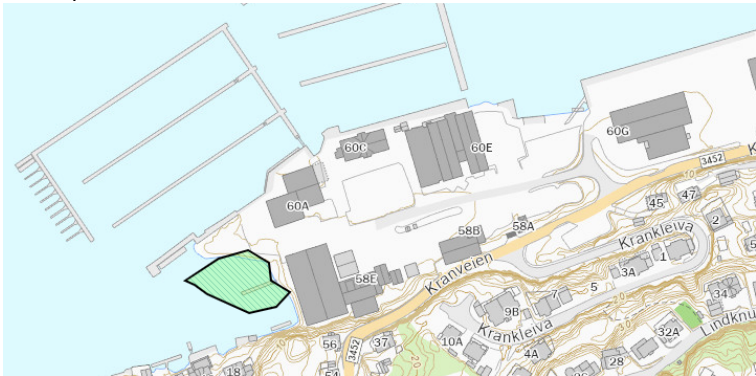
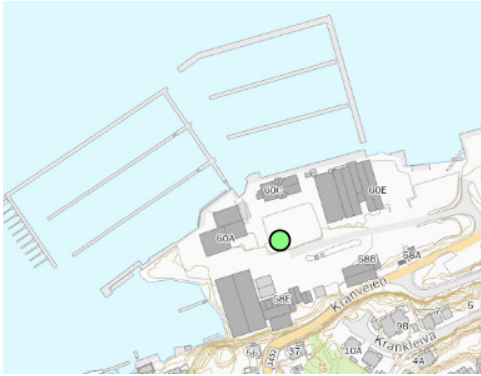
1. På følgende måte er innspillet i tråd med kommunens overordnede prinsipper for arealforvaltningen:

- Tiltakshierarkiet legges til grunn for å unngå skadevirkninger for miljø og samfunn.
- Innspillet omhandler gjenbruk og sambruk av allerede nedbygde arealer.
- Innspillet medfører at utilgjengelige arealer langs sjø blir tilgjengelige og offentlige (strandpromenade, strand, brygger).
- Innspillet omfatter ikke omdisponering av karbonrike arealer.
- Kapasitet i infrastruktur (VA) skal hensyntas i planarbeid og utbygging.
- Overvann og fare for flom, erosjon, havnivåstigning m.m skal hensyntas i planarbeidet.

2. Innspillet ivaretar prinsipper for lokalisering av ny boligbebyggelse og fortetting ved at innspillet er i «Risør sentrum og randsoner», «bydel

	Krana» og i tråd med arealstrategikartet:  4 Utklipp fra arealstrategikartet (Arealstrategier for Risør kommune 2023-2035). 3. Følgende vil hensyntas ved planlegging og utbygging (relevante punkter omtales) • Bevaring av naturmiljø og friluftsområder i planområdet • Tilgang til grøntområder og møteplasser i planområdet • Klimarisiko og klimatilpasning i planområdet • Sentralitet og tilgjengelighet • Mulighet for samlokalisering, sambruk og transformasjon. • Idrettsanlegg og tilrettelagte områder for barn og unge, inkludert gode arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv (knyttet til planområdet og nærliggende infrastruktur). • Trygg skolevei og mulighet for gang/sykkelvei (knyttet til planområdet og nærliggende infrastruktur). • Varierte og tilgjengelige boligtyper for alle aldersgrupper og for innbyggere i ulike livssituasjoner og som bidrar til en god og tilpasset samfunnsutvikling. • Bruk av klima- og miljøvennlige materialer og byggemetoder samt energiløsninger. • Estetikk, god stedstilpasning og bokvalitet ved planlegging og utforming av nye boområder • Tilstrekkelige areal til infiltrasjon og fordrøying av overvann samt flomveier. • Tilgang til trygt og nok drikkevann. 4. Lokalisering av næringsvirksomhet • Innspillet bidrar til hovedprinsippet, som er å fortette, samlokalisere og transformere i eksisterende næringsareal. • Bedrifter med mange ansatte og/eller besøkende skal plasseres der det er høy tilgjengelighet med gang- og sykkelavstand eller kollektiv, som Risør sentrum med randsoner. 5. «Planlegging og utbygging av nye infrastrukturtiltak» vurderes ikke direkte relevant, men tilgjengelighet, trafiksikkerhet, kollektivtransport, gående og syklende vil være viktige tema i planarbeidet.
Gjelder innspillet fortetting av eksisterende bebygd areal eller transformasjon / endring av et bebygd areal / avsatt til andre byggeformål?	Ja, innspillet omhandler transformasjon av bebygd areal (fra næring til kombinert næring/bolig). For sjøområdene er det endring fra areal avsatt til «havn» til «småbåthavn», med en utvidelse mot vest og nord. Det kan være aktuelt å beholde en del av havnefunksjonen.

Eventuell annen relevant informasjon	Parkering vil sannsynligvis foregå innen planområdet, men dersom det viser seg å bli urealiserbart, vil det vurderes parkering i fjell under Krankleiva, på andre siden av Kranveien.
--------------------------------------	---

Natur, miljø, klima og samfunnssikkerhet (Tema for konsekvensutredning)	
Tema	
Naturverdier – Er det viktige/truede naturtyper eller arter? Berøres vann og/eller vassdrag? Ligger det innenfor verna område?	Miljødirektoratets Naturbase er sjekket. Det er kartlagt et ålegrassamfunn vest i planområdet. Dette ble kartlagt i 2005 som «lokalt viktig», med «spredte forekomster av enkeltplanter».  5 I Naturbase er det registrert et ålegrassamfunn vest i planområdet. Det er ellers ingen kartlagte naturverdier i området, men det er uvisst hvor mye som er undersøkt i sjøområdene i planområdet. Arealene har i mange tiår vært brukt til tremassefabrikk. Området ligger ikke innenfor vernet område (vassdrag). Det er kartlagt en art av nasjonal forvaltningsinteresse; det er registrert to taksvaler i 2023-2024. Taksvaler har status som NT – nær truet.  6 I Naturbase er taksvaleobservasjonen plassert med grønn markør i planområdet.
Landskap – Vil tiltaket gi endringer i landskapet og medføre store inngrep i terreng?	Innspillet omhandler transformasjon av allerede utbygd areal, samt etablering av småbåthavn. Det er tenkt å utvide kai-areal mot nord samt anlegge strand/fellesareal mot vest. Det må gjøres tiltak på kai/havnefront. I illustrasjonsprosjektet er det vist snitt med sammenligning av dagens bebyggelse og planlagt bebyggelse mtp høyder og landskap.
Jord- og skogressurser – Berøres dyrket mark, beitemark? Berøres skogressurser?	Området er iht. Nibios arealressurskart kartlagt som «bebygd areal». Det er ikke jord- og skogbrusressurser i planområdet. Kilde: Gårdskart - NIBIO

Forurensning/spesielle miljøforhold

– Er området støyutsatt, ligger området nær høyspentlinje, er det forurenset grunn, luftforurensning? Vil evt. forslag til arealformålet medføre økt støy eller forurensning?

Det har vært industri på området i mange tiår. Spesielt vest på planområdet kan det være forurenset grunn. Fra reguleringsplanen til Krana Vest (2005) kan en lese følgende: «Det er kjent at virksomheten til Risør Tremassefabrikk har forårsaket forurensninger på bunnen av Kranfjorden. Det foreligger også rapporter utarbeidet av NIVA som sier noe om forurensningen i området. Fylkesmannens Miljøvernavdeling har i utgangspunktet stillet krav om ytterligere undersøkelser av bunnforholdene i forbindelse med planene. «...» Før det iverksettes bygge- eller anleggstiltak ut over det som er spesielt angitt på plankartet, skal det avklares hvor vidt det på stedet foreligger forurenset grunn eller forurensede sedimenter. Slike tiltak skal i tilfelle behandles etter PBL §§ 68 og 94».

I planen ble det stilt krav om at det skulle legges et sandlag (30-50 cm) over nye utfyllingsområder, noe som ifølge grunneier ble utført. Sandmassene skal bidra til at tiltak ikke forstyrrer forurensede masser under sandlaget.



7 Utklipp fra Norgebilder viser industri på planområdet i 1970. Risør Tremassefabrikk ble grunnlagt i 1923 og nedlagt i 1978.

I Vann-nett er det kartfestet punkt og områder med forurensning:

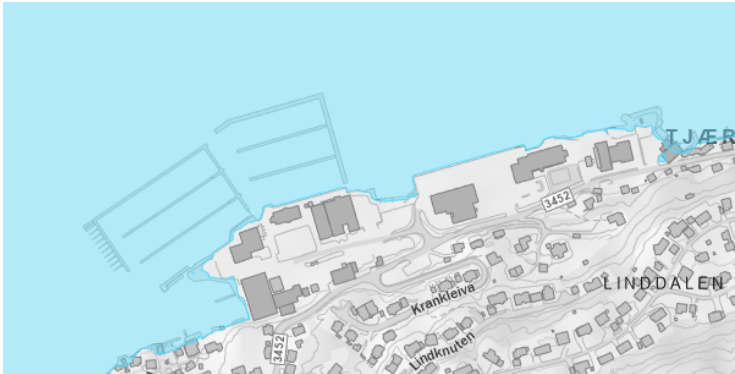
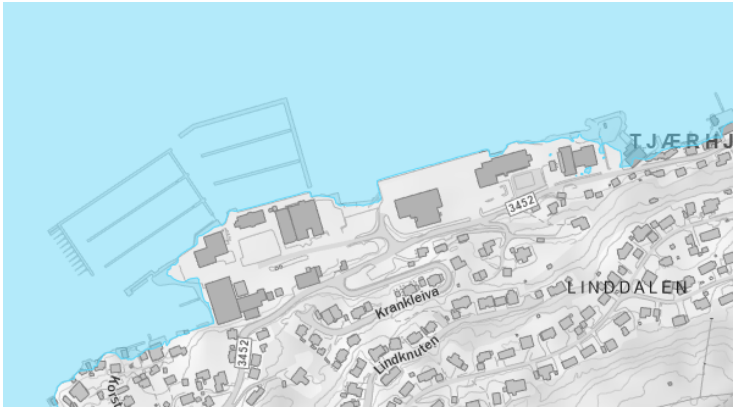
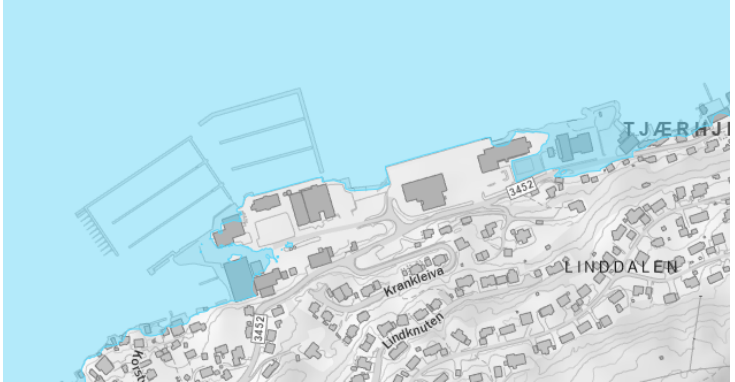


8 Kartlagte områder og punkt med forurensning i Vann-nett.

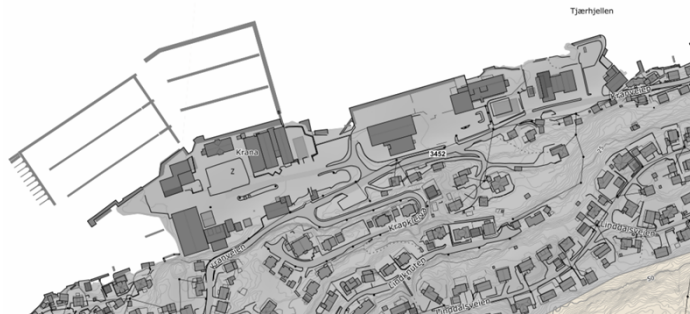
I Vann-nett er området en del av Kranfjorden, 0120010300-1-C. Det er registrert «diffus avrenning fra nedlagt industriområde med stor påvirkningsgrad». Effekt er både kjemisk forurensning og organisk forurensning. Registreringen er sist endret med kommentar 19.12.2019: *Mistenker avrenning fra tidligere og eksisterende industrivirksomhet (herunder småbåtanlegg, havnevirksomhet, fiskerivirksomhet (Risør Tremassefabrikk)).*

I Vann-nett vurderes økologisk tilstand i Kranfjorden som moderat. Kjemisk tilstand vurderes som dårlig. Det skisseres tre tiltak:

1. 5103-185-M Avløpsanlegg ved Kranfjorden
2. 5103-1310-M Krana – gjennomføre oppryddingstiltak i forurenset sjøbunn etter nedlagt industri i området
3. 5103-564-M Overvannstiltak

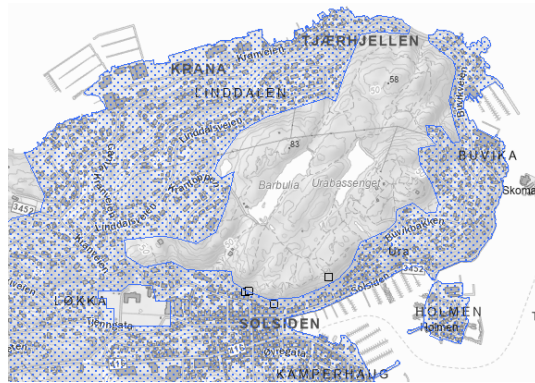
	I planområdet vil det tilrettelegges for bolig/næring. Det er ikke planlagt næringsvirksomhet som skaper støy/forurensing ut over dagens aktivitet. Marina, båtsenter, verksted vil videreføres. Det må påregnes støy/anleggsarbeid i utbyggingsfase.
Klimautslipp – Vil forslaget få konsekvenser for klimagassutslipp? Arealbruk, økt transport	Nye boliger og nye innbyggere vil skape økte klimagassutslipp, både fra etablering av bygg, oppvarming/forbruk og transport. Boliger i kort avstand fra sentrum legger til rette for mindre transportbehov og økt bruk av gange/sykkel, enn boliger plassert lenger fra sentrum. I tråd med arealstrategiene vil det vurderes miljø- og klimavennlige løsninger i prosjekterings- og utbyggingsfase.
Samfunnssikkerhet/ naturfare - Er området flom- eller rasutsatt? Ligger det innenfor aktsomhetssoner for ulike skredtyper? Har det vært skredhendelser innenfor området tidligere? Hva slags løsmasser består grunnen av? Ligger området under marin grense?	Planområdet ligger få meter over havet. Høyvann, stormflo og havnivåstigning vil være utfordringer det må tas høyde for i videre planlegging. Middelhøyvann  9 Kartet viser middelhøyvann i år 2100 (Kilde: NVE Atlas)  10 Kartet viser 1000-års stormflo i dag (Kilde: NVE Atlas).  11 Kartet viser 1000-års stormflo i 2100. (Kilde: NVE Atlas). Området er ikke i aktsomhetsområder for skred, ras.

Løsmassekartet viser at området er dekket av antropogent materiale (Z, «fyllmasse»):



12 Løsmassekart fra NGU viser at området er dekket av antropogent materiale (Z).

Området ligger under marin grense og er avmerket med «aktsomhetsområde for kvikkleireskred» (NVE). Kartlaget er basert på digital informasjon om løsmasser og høyde over havet, ikke konkrete undersøkelser.



13 Kart fra NVE viser "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred".

Området har i dag dypvannskai, og er ISPS-sertifisert. Det er tenkt at området fremdeles kan ha en funksjon for samfunnssikkerhet og beredskap, men dette må avklares nærmere i videre planlegging. Området planlegges med rett kaikant, ingen steinfylling og bred atkomstkorridor fra Kranveien og ut til kaia. Det er tenkt at framtidige flytebrygger kan taukes vekk på kort varsel i tilfelle krise av en eller annen form.

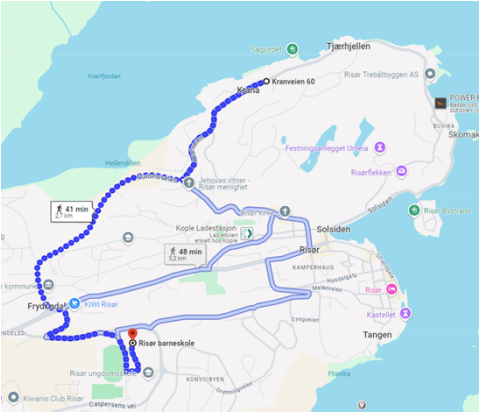
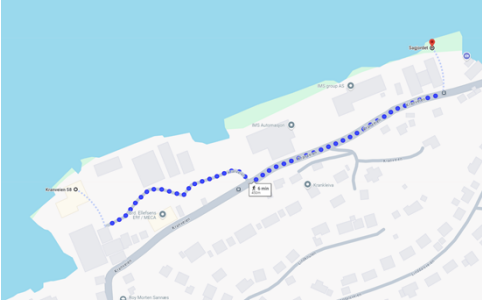
Planlagt kaifront er foreslått noe lavere enn dagens nivå, og i tre, men dersom nødvendig vil det være mulig å sette ned påler som skip kan ligge mot.

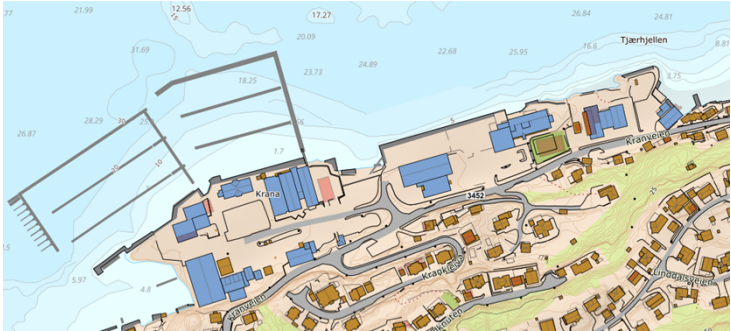
Samfunn (Tema for konsekvensutredning)

Tema

Kulturminner/ kulturmiljøer – Er det registrert kulturminner/ kulturmiljø innenfor området? Beskriv hva slags type kulturminne/ kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner/kulturmiljø i planområdet.

	 14 Kart fra Naturbase viser kulturminner. Det er ikke kartlagte kulturminner i planområdet. Trekant indikerer SEFRAK-bygg, men disse er utenfor planområdet.
Friluftsliv/ grønnstruktur - Vil forslaget få innvirkning på turområder/ grønnstruktur? Vil forslaget gi økt/ redusert mulighet for rekreasjon eller friluftsliv?	Det er ikke friluftaktivitet i planområdet i dag. Området er delvis inngjerdet. Realisering av innspillet vil være positivt for friluftslivet, da det er planlagt en offentlig promenade langs sjø, offentlige strand- og utearealer, lekeplass, brygger m.m.
Barn og unge – Avstand til skole, leke- og aktivitetsområder i nærheten. Brukes området av barn og unge i dag?	Planområdet brukes ikke av barn og unge i dag. <u>Avstand til skole</u>  Google maps beregner 2,7 km gangavstand til Risør barneskole. Andre veier er også mulig, inkludert snarveier som ikke vises på kartet. <u>Avstand til leke- og aktivitetsområder</u> Sagjordet er nærmeste lekeområde, med badestrand, stupetårn, ballbinge og lekeapparater. Avstand 450 meter fra Kranveien 58.  Risør sentrum er 1,5 km unna.
Rekreasjon og idrett – Avstand til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, 100-metersskogen	Sagjordet, som ligger rett øst for planområdet, har nærmiljøanlegg, jfr. punktet over. Større idrettsanlegg er ved barneskolen, jfr. beskrivelser i punktet over. 100-metersskog er i Urheia.

	 15 Friluftsområdet Parkeringsplassen i Urheia er ca 1 km fra Kranveien 60. Andre atkomstveier er mulig.
Tilgjengelighet – Beskriv tilgang til arealet for personer med funksjonsnedsettelser nå og med foreslått arealformål/ bruk	Planområdet har god tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser, både for bolig- og næringsformål. Det er små høydeforskjeller i planområdet.
Trafikksikkerhet – Er området trafikkutsatt? Medfører forslaget økning i trafikkmengde?	I Vegdatabanken er det beregnet at Kranveien (fv. 3452) har ÅDT 1500, med tungbilandel 8% (2023). Det er ventet at realisering av innspillet vil medføre en økning i biltrafikk. Antall gående/syklister ventes også å øke.
Veiadkomst – Beskriv mulig adkomstløsning og avstand til offentlig vei	Veiatkomst vil være i dagens hovedatkomst til Kranveien 58.  16 Planlagt hovedatkomst til området vil være som dagen atkomstløsning. Det planlegges et atkomststorg (r13) inne på området.
Elektrisitet, vann og avløp – Er det tilgjengelighet til slik infrastruktur? Er det kapasitet i strømnettet, vann og avløp i dagens løsning?	I planprosessen må det planlegges for gode løsninger for vann, avløp og elektrisitet. Dette er ikke avklart på nåværende tidspunkt.